

CAHIER **G**

Habitation

LE DEVOIR

VIVRE EN VERT



Coopérative d'habitation Les Oasis de Montréal. Architecte: André Laverdière

JACQUES GRENIER LE DEVOIR



ABONDANCE

Adieu, factures d'électricité et de chauffage!

Page 3



SOLARIUMS

Heureux qui vit avec la lumière extérieure à l'année

Page 4

MILIEU RURAL

Faut-il détruire les campagnes pour les rendre habitables?

Page 2

IMPERIA

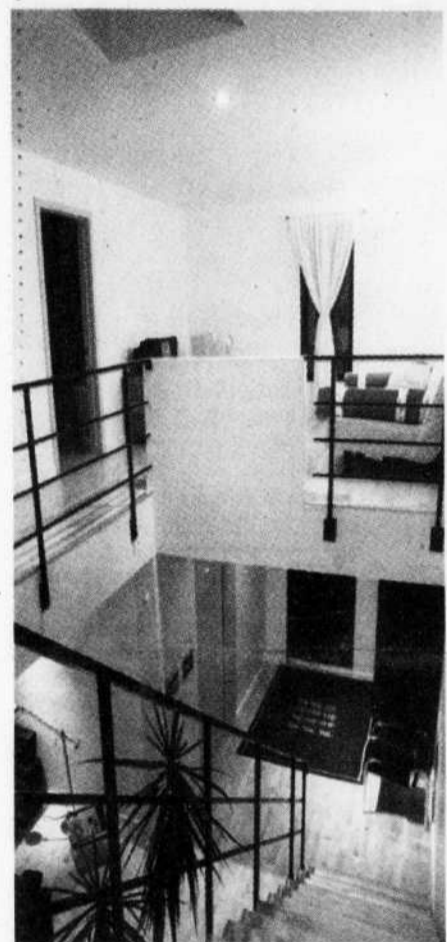
Une autre invitation à s'établir au cœur de la Petite-Italie

Page 5

ESPACE DIVIN

Retour dans l'espace «anglican» de Verdun

Page 6



JACQUES GRENIER LE DEVOIR

Maison du Plateau Mont-Royal. Architecte: Jean-René Corbeil



JACQUES NADEAU LE DEVOIR

Pour quelques dollars de moins...

Et si nous avions les villes que l'on mérite ?

La norme première d'évaluation de toute chose au Québec serait-elle définie par un souci de contrainte budgétaire? Juge-t-on le résultat à l'aune de l'économie réalisée? À voir nos villes, villages et campagnes, on pourrait parfois le croire.

NORMAND THÉRIAULT

L'anecdote — en fait, plus qu'une anecdote mais un triste constat — est rappelée par Nancy Dutton et Helen Malkin dans le *Guide de l'architecture contemporaine de Montréal*, qui vient de paraître aux Presses de l'Université de Montréal. Citons-les: «La Société d'architecture de Montréal amorce ce qui deviendra une tradition annuelle de l'organisme Sauvons Montréal: il attribue des prix Orange et Citron au meilleur et au pire édifices construits l'année précédente. Le tout premier prix Citron est adjugé à l'ancien immeuble de l'ITHQ, tour de onze étages de style brutaliste assise sur une estrade en béton dont les proportions détonnent dans le voisinage. Trente ans plus tard, l'édifice qui abrite l'école de tourisme et d'hôtellerie de la province, abondamment critiqué, est entièrement rénové. Une nouvelle paroi double enveloppe la structure, métamorphosant son aspect en même temps qu'elle réchauffe l'air avant que celui-ci pénétre dans l'édifice. [...]»

Le triste sort de cette école est en fait le triste sort, sur ce territoire qui est le nôtre, de plus d'un édifice public. Au Québec, on construit souvent à rabais écoles, hôpitaux, mairies et autres bibliothèques. Et le bloc de béton, comme plus d'un élément créé par l'industrie du préfabriqué, est devenu le matériau premier dans ce pays qui se définit par ailleurs comme un lieu de nature: la pierre régionale et le bois font aussi de rares apparitions dans le paysage construit. Et la faute ne peut être imputée aux architectes, dont le défi premier est de se résigner à vivre avec les contraintes budgétaires. Le «less is more» ne s'applique pas pour autant ici, quand on sait ce que coûte un édifice à la Mies van der Rohe: le Centre canadien d'architecture est ainsi un monument digne de la grande tradition occidentale.

Tristes banlieues

Avant toutefois que les citoyens jettent la pierre aux divers planificateurs financiers, ils devraient s'imposer une réflexion sur la pratique privée qui prévaut dans l'univers résidentiel. Non seulement plus d'un et d'une fréquentent ces temples de la consommation que sont les Wal-Mart et autres Smart-centers (vive la loi 101!), constructions de tôles et de blocs qui sont autant de verrues dans tout paysage visuel, mais en plus ils retournent, l'achat fait, dans des campagnes sacrifiées au profit de l'architecture commerciale. Et la richesse y a la souvent une

présence affichée à l'enseigne du mauvais goût: le néocolonial, le provençal laurentien, le californien abbitibien, le château à la Lavigneur étant un summum offert pour souvent moins d'un petit million.

Ici aussi, l'économie prévaut: nos banlieues sont des hauts lieux de l'architecture standardisée. Des plans identiques, des façades aux variations prévisibles et des intérieurs similaires donc, où l'escalier ouvert et la salle d'eau avec bain surélevé sont offerts, parfois en «option», pour donner matière à quelques éventuelles remarques appréciatives des visiteurs.

L'architecture résidentielle québécoise est une architecture sans architecte: le passé pionnier n'est donc jamais loin, où l'on construisait pour se mettre d'abord à l'abri, laissant aux seigneurs le plaisir de se bâtir avec le souci de vivre dans des espaces aménagés. On dira donc que le recours aux professionnels est une opération luxueuse et on se contentera pour vivre d'un lieu dont la personnalité se définit au gré des «bélles» et autres éléments de décor qui s'ajoutent avec le temps.

Campagnes en danger

Et si cela ne valait que pour les zones ur-

baines, cela irait encore. À l'occasion, on soulignerait les efforts consentis pour faire un peu de neuf avec du vieux. Mais voilà que la même stratégie prévaut quand la ville et ses citadins débordent dans les zones du

paysage rural. Alors, les arbres sont des objets encombrants et les «terres» doivent être sacrifiées au profit des pelouses, dont la nécessaire apparence verte impose l'utilisation d'engrais qui tuent lentement lacs, rivières et nappes phréatiques, pourtant déjà mis à mal par l'agriculture industrielle.

Et les édiles municipaux qui souscrivent à de telles pratiques n'aident là aussi en rien à transformer ces façons de faire: tout éventuel revenu généré par une taxe est vu comme une bénédiction. Comme en ville, une cabane à un million est plus agréable à comptabiliser qu'un petit objet qui se glisse sans éclat dans la nature.

L'idée donc d'avoir pour soi un espace convivial, conçu en fonction des goûts et plaisirs, serait ainsi luxueuse, et seul l'ostentatoire, un sous-produit dérivé de l'architecture du passé, serait acceptable: le paraître est l'affaire des riches, et l'économie de quelques dollars, la politique alors réservée à tous les autres.

Au Québec, on construit souvent à rabais écoles, hôpitaux, mairies et autres bibliothèques

Le Devoir

HABITATION

Pour un développement immobilier responsable en milieu rural

Faut-il détruire les campagnes pour les rendre habitables ?

Nul ne sait quel sera le prochain visage de Sutton

Le manque d'encadrement du développement immobilier dans les milieux ruraux a déjà défiguré une partie des paysages et du patrimoine québécois. Le phénomène risque de s'accroître avec la retraite annoncée d'un nombre massif de «baby-boomers» affamés de villégiature. Pour conserver la nature sans pour autant freiner le développement immobilier, le Groupe de réflexion et d'action sur le paysage et le patrimoine (GRAPP) préconise l'approche du «Conservation Design».

DENIS LORD

L'aire d'intervention du GRAPP et de ses 30 membres s'étend aujourd'hui au piémont des Appalaches, qui comprend l'est de la MRC de Brome-Missisquoi et une partie de celles de Haute-Yamaska et d'Acton. Mais le point d'essai de ses activités demeure Sutton. Le GRAPP, l'Association pour la conservation du mont Echo (MECA) et un fort mouvement de contestation citoyenne ont contribué à y faire retarder l'adoption du nouveau plan d'urbanisme municipal.

Que lui reproche-t-on, à ce plan d'urbanisme? Beaucoup. Entre autres: le doublement de la densité de population dans des zones à très haute sensibilité paysagère; la poursuite de l'augmentation de la densité dans le secteur montagnard, sans tenir compte de l'impact des pentes sur l'érosion et l'aspect esthétique; l'obligation d'enfouir les fils et câbles d'électricité et de télécommunications dans des secteurs où cela pourrait causer des dommages environnementaux; l'absence enfin d'analyse de la capacité portante du milieu, notamment en matière d'alimentation en eau.

Ce nouveau plan a pour but de favoriser à Sutton le développement de la villégiature. Désireuse d'augmenter ses revenus par de nouvelles taxes, la municipalité participe même au Salon national de l'habitation. Or, la problématique de développement de Sutton reflète ce qui va bientôt se passer dans plusieurs régions du Québec avec la retraite de la génération des baby-boomers. La villégiature

va connaître un boom majeur. La publication par le ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR) d'un *Guide de planification et gestion des lieux de villégiature* se veut symptomatique de l'époque qui s'annonce, tout comme la récente création d'un Salon chalets et maisons de campagne.

Des impacts majeurs

«Les gens s'établissent en campagne pour relaxer et sont déconnectés de l'activité économique locale, note Patricia Lefèvre, architecte paysagiste et secrétaire du GRAPP. Ils rêvent de s'installer au fond des bois. Mais dans 10 ans à 15 ans, l'offre excédera la demande. Qui voudra habiter ces cabanes boursouflées perdues au bout d'une route, lorsque le prix du pétrole aura décuplé? Elles vont se retrouver inhabitées.» Fait à considérer, la prochaine génération des schémas directeurs d'aménagement des MRC restreindra l'ouverture de nouvelles routes aux périphéries urbaines.

En attendant, d'aucuns considèrent que la présence de villégiateurs rapporte de l'argent aux municipalités, mais même le MAMR relève, dans son *Guide de gestion de la villégiature*, que les bénéfices générés par de nouvelles taxes foncières ne compenseront pas forcément les dépenses additionnelles découlant des services et infrastructures requis par ces nouvelles implantations, qu'il s'agisse d'entretien de routes, de gestion des déchets ou de traitement des eaux... De surcroît, une grande partie de ces résidences secondaires ne sont occupées que quelques semaines par année, mais ont une grosse empreinte écologique.

Constat global: le développement immobilier associé à la villégiature contribue à détruire nos campagnes parce qu'il est mal encadré aux niveaux municipal, régional et provincial. Comble de l'absurdité, les municipalités ne sont pas tenues de respecter leurs propres règlements!

La villégiature engendre la fragmentation des milieux naturels et humides, la banalisation des paysages et l'embourgeoisement de la collectivité. En bref, il tend à détruire ce qui lui a donné naissance.

Que faire ?

Au fil des années et à travers le monde, des urbanistes ont développé de multiples approches ayant pour objectif de minimiser l'impact du développement sur



Un coin encore protégé de Sutton, dans les Appalaches. Nul ne sait quel sera le prochain visage de Sutton. Le nouveau plan d'urbanisme devrait bientôt faire l'objet d'un référendum. En attendant, le Groupe de réflexion et d'action sur le paysage et le patrimoine (GRAPP) continue sa sensibilisation du milieu.

SOURCE GRAPP

l'environnement. On parle de *Natural Steps, de Low Impact Development, de Smart Growth* encore, qui s'appliquent autant aux milieux urbains que ruraux. Parmi toutes ces stratégies, le GRAPP privilégie celle du *Conservation Design* de Randall Arendt. Designer de paysages et de sites, Arendt a développé son approche de conservation en réaction à la perte du territoire agricole aux États-Unis et s'est inspiré du *Design with Nature* de Ian McHarg. «Selon McHarg, explique Patricia Lefèvre, il ne faut pas considérer l'environnement comme une grande feuille blanche. Il y a des endroits plus sensibles. Les humains doivent composer avec la nature.»

Le travail de Arendt s'inscrit spécifiquement dans un cadre ru-

ral et alors que d'autres s'en tiennent aux généralités philosophiques, il propose des solutions concrètes de règlements, d'incitatifs et de démarches. Celles-ci ont été appliquées dans plusieurs collectivités de la Nouvelle-Angleterre et de l'Ouest américain. Le cadre réglementaire québécois rend pour le moment difficile l'application d'une telle approche.

Conservier

À Dieppe, au Nouveau-Brunswick, où un promoteur immobilier a aussi appliqué la méthode de Arendt avec le soutien de la municipalité et d'un fonctionnaire du ministère de l'Environnement, on a traduit l'expression *Conservation Subdivision Design* par «concept de conservation des lotissements». Dans cette approche, le promoteur immobilier ou les propriétaires acceptent de donner à environ 50 % de la superficie de leur terrain un statut de conservation permanent pour qu'il y ait une interconnexion entre les corridors verts. Il faut développer le terrain d'une manière optimale, conserver ce qui doit l'être, développer ce qui peut l'être. Les propriétaires peuvent demeurer propriétaires de cette parcelle de terrain ou encore la donner à une autorité locale, à une fiducie foncière. «La grosse différence entre le développement en grappe et le "Conservation Design", spécifie la secrétaire du GRAPP, c'est que

dans ce dernier cas, la servitude de propriété s'exerce à perpétuité, même si le terrain est vendu.»

Dans une optique de conservation pure, le Corridor appalachien, un organisme de conservation sans but lucratif, utilise déjà ce principe de servitude depuis plusieurs années. Au niveau municipal, sans que cela soit pour autant écrit dans les règlements, Bromont oblige les promoteurs immobiliers à concentrer la construction des bâtiments sur 30 % du terrain et à conserver 70 % du reste à perpétuité là où elle juge la conservation nécessaire.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme exige des promoteurs immobiliers qu'ils remettent 10 % de leur terrain à la municipalité ou l'équivalent en argent pour la conservation. La plupart des municipalités de l'appliquent pas. «A Sutton, fustige Patricia Lefèvre, la loi est intégrée, mais la municipalité exige de l'argent!»

Le *Conservation Design* n'est pas une solution miracle, avoue Patricia Lefèvre; l'approche n'offre aucune garantie contre l'étalement urbain. Par contre, elle assure la pérennité des milieux humides et naturels et leur interconnexion. Elle peut être profitable aux promoteurs immobiliers. Ils réduisent leurs coûts en infrastructure et grâce à la préservation du milieu, du paysage, les propriétés prennent de la valeur. Le *Conservation*

Design n'est donc pas non plus un remède à l'embourgeoisement. «Il peut générer de petits milieux refermés sur eux-mêmes [gated communities], souligne Patricia Lefèvre, enlevant aux gens ordinaires l'accès à la nature.»

«Une des façons de solutionner le problème est d'offrir une prime à la densité, par exemple de faire passer de 10 à 12 le nombre de maisons dans un développement si celui-ci comprend des logements abordables.»

Travail de conscientisation

Nul ne sait quel sera le prochain visage de Sutton. Le nouveau plan d'urbanisme devrait bientôt faire l'objet d'un référendum. En attendant, grâce à des subventions du Pacte rural et du programme Acte de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le GRAPP poursuit son travail de sensibilisation en trois axes. Il présente un séminaire sur le développement immobilier responsable dans Brome-Missisquoi, découpé en cinq ateliers touchant les aspects sociaux, économiques et environnementaux. Le groupe travaille également à l'élaboration d'un règlement modèle qui pourrait être utilisé par les municipalités pour faire du *Conservation Design*. Pour rendre ce règlement applicable, l'équipe de travail comprend un aménageur de la MRC, un promoteur immobilier, une avocate et deux représentants d'organismes environnementaux. En collaboration avec la faculté d'architecture du paysage de l'Université de Montréal, enfin, le GRAPP œuvre à un projet-pilote et fictif d'application du *Conservation Design* à Sutton. On cherche par exemple à trouver une façon peu coûteuse de calculer les pentes.

Les prochaines années nous diront si les collectivités rurales, dont les initiatives sont essentielles au *Conservation Design*, sauront se manifester. Peut-être devront-elles pallier le manque de ressources — et parfois de vision à long terme — dont souffrent certaines municipalités.

Collaborateur du Devoir

HABITATION

VIVRE EN VERT

CE CAHIER SPÉCIAL

EST PUBLIÉ PAR LE DEVOIR

Responsable: NORMAND THÉRIAULT

ntheriault@ledevoir.ca

2050, rue de Bleury, 9^e étage, Montréal (Québec) H3A 3M9.

Tél.: (514) 985 3333 redaction@ledevoir.com

FAIS CE QUE DOIS

QUEL TYPE ÊTES-VOUS ?

VISITEZ LE BUREAU DES VENTES AVEC SALLE DE MONTRE

LUNDI-MER 10H-20H

JEU 17H-20H

SAM 12H-17H

T. 514.270.9003

WWW.7140ALEXANDRA.CA

TYPE A

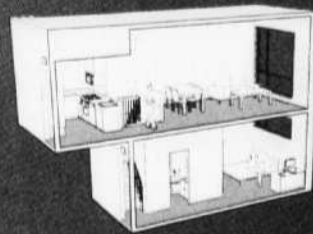
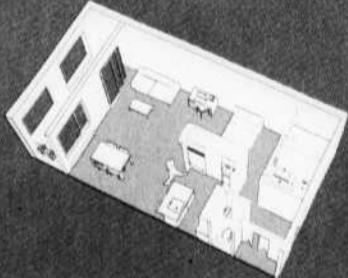
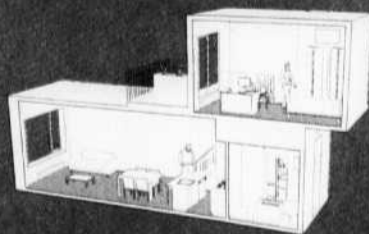
SUR DEUX ÉTAGES AVEC TERRASSE

TYPE B

AVEC LOGGIA

TYPE C

SUR DEUX ÉTAGES



7140 ALEXANDRA



La peinture, ça se recycle

Achetez la quantité de peinture nécessaire

Vos restants de peinture se recyclent

Pour connaître les lieux de collecte des rebuts de peinture: www.eco-peinture.ca

www.eco-peinture.ca

HABITATION

Abondance Montréal

Adieu, factures d'électricité et de chauffage!

Un concept innovateur de maison «verte» verra le jour à Verdun

Pompes géothermiques, capteurs solaires, ventilation hors du commun, matériaux écologiques, flots de lumière, terrasses vertes sur le toit et jardin arboré, en plus des paniers hebdomadaires de légumes bio et de l'abonnement à un club de gym et à Communauto... Mais c'est l'abondance!

LÉO GUIMONT

Un des deux immeubles du projet Abondance Montréal s'avancera bientôt comme la proue d'un navire à l'angle du boulevard LaSalle et de la rue Rushbrooke, dans l'arrondissement de Verdun, rappelant le Flatiron de la 5^e Avenue, à New York. Le projet sera réalisé en deux temps: la phase 1, un triplex «zéro énergie» baptisé «le Soleil», comportera trois 4 1/2 (deux chambres à coucher) de 1039 pi², et la phase 2, «la Terre», sera un édifice «éconergétique» de quatre étages comprenant un local commercial au rez-de-chaussée et 16 unités de divers types et superficies, du loft au condo en passant par la maison de ville (ou de jardin) sur deux étages, histoire d'attirer diverses clientèles et de favoriser la mixité sociale et la convivialité.

«Maison Equilibrium»

Il faut savoir que le projet Abondance Montréal découle de l'initiative «Maison Equilibrium», de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, visant à promouvoir la construction de maisons saines, durables et autosuffisantes sur le plan énergétique. Les Développements EcoCité, une entreprise montréalaise spécialisée dans le logement «vert» et dirigée par Christopher Sweetnam-Holmes et Cheryl Gladu, a été invitée à participer, en collaboration avec une équipe de concepteurs chevronnés, au développement d'une habitation qui produit autant d'énergie qu'elle en consomme. En tout, 72 équipes canadiennes ont participé à ce concours, et le Soleil, première phase du projet Abondance, est un des 12 lauréats.

Conçu par les architectes du Studio MMA en collaboration avec EcoCité et réalisé par la société Constructions Sodero avec l'aide des ingénieurs de PMA (Pageau Morel et associés) et de Michel Bernier, professeur chercheur à l'École polytechnique de Montréal, le Soleil assurera son autonomie énergétique grâce à une combinaison de pompes



SOURCE MMA

Le Soleil (bâtiment de gauche), première phase du projet Abondance, est un des 12 lauréats de l'initiative «Maison Equilibrium», de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, visant à promouvoir la construction de maisons saines, durables et autosuffisantes sur le plan énergétique.

géothermiques (chauffage, climatisation, eau chaude), de capteurs solaires photovoltaïques et d'équipements récupérateurs d'énergie. Le triplex est dit «zéro énergie» en raison des panneaux photovoltaïques installés sur son toit, qui généreront toute l'énergie requise pour l'éclairage, l'utilisation des électroménagers et le fonctionnement des systèmes de géothermie.

Pour sa part, l'édifice la Terre, bien qu'éconergétique lui aussi, ne sera pas équipé de capteurs solaires, «très onéreux aujourd'hui mais dont le prix baissera sans doute avec le temps», estime M. Sweetnam-Holmes. Toutefois, le toit sera prêt à recevoir de tels capteurs si jamais ses copropriétaires décident d'en installer ultérieurement. Toutes les unités du projet Abondance utiliseront, outre la géothermie et la ventilation, l'énergie solaire passive (fenêtrage généreux et stratégiquement conçu) pour combler leurs besoins en chauffage et en climatisation. Elles seront aussi

branchées au réseau d'Hydro-Québec afin d'y transférer d'éventuels surplus d'énergie et de les récupérer, au besoin.

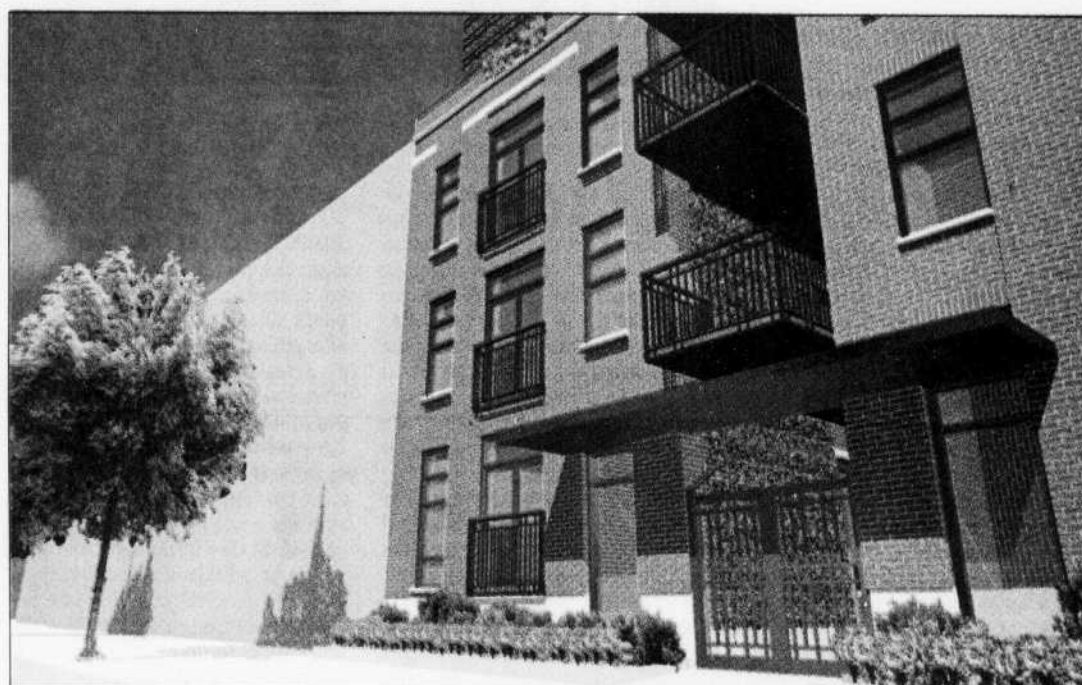
Du soleil et de l'air

Des passerelles extérieures relieront les deux immeubles, et toutes les unités auront de grands balcons donnant sur un charmant jardin intérieur planté d'arbres, outre les terrasses sur le toit. Dans le passage ménagé entre les deux bâtiments, le mur du Soleil sera doublé d'un treillis recouvert de vigne qui servira autant à embellir les lieux qu'à purifier l'air à l'intérieur du triplex. En effet, le système de ventilation installé derrière le treillis acheminera à l'intérieur l'air frais généré par les plantes. La Terre aura un système un peu différent mais tout aussi efficace. «Notre système de ventilation, qui contrôle l'humidité et récupère la chaleur, permet de changer complètement l'air ambiant huit fois par jour», affirme fièrement le jeune entrepreneur d'EcoCité.

À l'intérieur des unités, les plafonds font dix pieds de haut. Les très hautes fenêtres à double vitrage et d'une étanchéité parfaite procurent une luminosité optimale, constituant ainsi une source d'énergie solaire passive. En effet, en hiver, elles retiennent la chaleur du soleil à l'intérieur, alors qu'en été, les angles des fenêtres et l'ombrage réduisent les effets du soleil afin de maintenir un intérieur frais et confortable.

Les planchers, dits flottants, sont faits de bois d'ingénierie certifié FSC, «ce qui signifie que ce bois provient de forêts durables», précise Christopher Sweetnam-Holmes. Du reste, «tous les matériaux utilisés dans ce projet — les planchers, les peintures et les colles — sont exempts de composants volatils toxiques», ajoute-t-il. Dans les salles de bain, le sol sera en marmoléum, un composite de bois et de produits naturels.

Quant aux armoires de cuisine, elles seront recouvertes de bois naturel, et les comptoirs, de céramique. Les cinq électroménagers habituels — éconergétiques, bien sûr — sont fournis. La robinetterie à faible débit et la récupération de la chaleur émanant des «eaux grises» (provenant des douches et des éviers) ainsi que celle de l'eau de



SOURCE MMA

Le mur du Soleil sera doublé d'un treillis recouvert de vigne qui servira autant à embellir les lieux qu'à purifier l'air à l'intérieur du triplex.

plus contribueront encore à minimiser l'empreinte écologique du projet.

Sans froid et sans bruit

L'isolation des deux immeubles revêtus de brique et de pierre sera exceptionnelle, faite de «mousse d'uréthane giclée à base de soja, un produit novateur et écologique fabriqué au Québec et offrant un facteur d'isolation de R45», indique le promoteur, au lieu de la norme habituelle de R18 prescrite par le Code du bâtiment. Leur insonorisation aussi sera remarquable, atteignant un STC (la norme acoustique dudit code) de 65 comparativement à 50 normalement, grâce aux murs doubles et aux planchers flottants posés sur un panneau acoustique.

Malgré la proximité du métro LaSalle, du réseau cyclable, et l'abonnement à Communauto, les concepteurs ont quand même prévu un garage, modeste, certes, mais néanmoins insolite. Il s'agira d'une sorte d'ascenseur à trois niveaux où une douzaine de voitures seront «empi-lées». On appuiera sur un bouton indiquant le niveau auquel on veut se

garer et le garage montera ou descendra pour s'arrêter au niveau désiré! Il en coûtera 20 000 \$ pour y avoir une place.

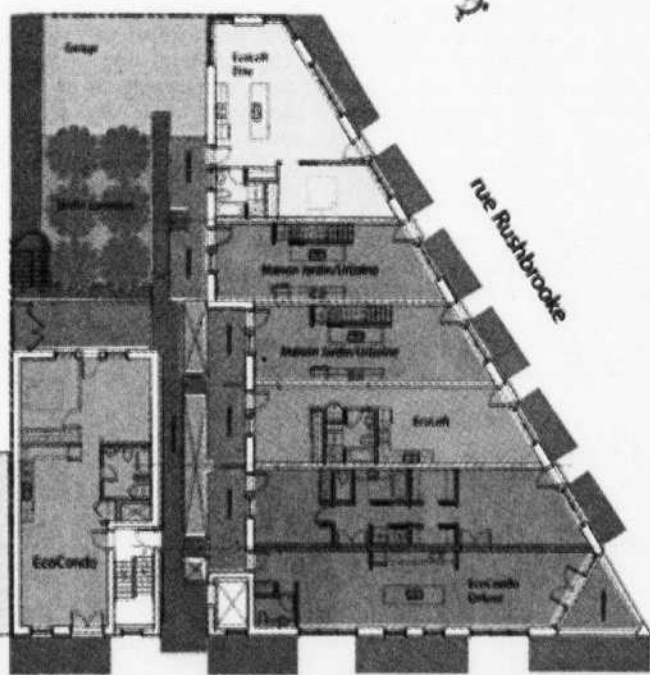
Quant aux prix des unités, ceux de la Terre iront de 160 000 \$ pour un loft de 647 pi² à 484 000 \$ pour un condo de luxe de 1697 pi², ce qui se compare aux prix du marché, alors que les unités zéro énergie du Soleil coûteront 320 000 \$ pour 1039 pi². À cela s'ajouteront des frais de condo mensuels de 13 \$ le pi² et un montant additionnel de 5,8 \$ le pi² par année, destiné à la constitution d'un «fonds vert» consacré à de futures améliorations écologiques aux bâtiments.

À l'heure actuelle, huit unités sont déjà vendues dans les deux immeubles, dont une dans le Soleil. Son unité du rez-de-chaussée sera d'ailleurs ouverte au public pendant un an afin que les gens puissent constater par eux-mêmes l'abondance d'énergie et de confort que procure cette maison verte avant-gardiste.

Le Devoir

FICHE TECHNIQUE

- Trois 4 1/2 zéro énergie (le Soleil) + 16 unités éconergétiques (la Terre) comprenant lofts, maisons de ville, maisons de jardin et condos de luxe ainsi qu'un local commercial au rez-de-chaussée
- Panneaux solaires (le Soleil), géothermie ainsi qu'isolation, ventilation et insonorisation exceptionnelles (le Soleil et la Terre)
- Cinq électroménagers éconergétiques compris
- Jardin arboré, grands balcons et terrasses vertes sur les toits
- Paniers hebdomadaires de légumes bio et abonnements à un club de gym et à Communauto compris
- Livraison: le Soleil à l'automne 2008 et la Terre à l'été 2009
- Renseignements: Re/Max ☎ 514 952-6205 ou 514 770-4949, www.ecocite.ca



SOURCE MMA

Plan de l'ensemble du projet. Les unités auront de grands balcons donnant sur un charmant jardin intérieur planté d'arbres.

**GAGNANT DOMUS 2007
CONSTRUCTEUR DE L'ANNÉE**

SAISISSEZ LES JUMELLES

LE VISTAL 2

LA PHASE ULTIME À LA FINE POINTE DE L'ÎLE-DES-SŒURS

› ÉCO-COMMUNAUTÉ^{MC} › 35 % D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE › JARDINS ET BOISÉ › VALEUR AJOUTÉE
 › DE 675 À 2400 PI² › À PARTIR DE 233 000 \$

VISITES L/M/M/J/V : 11 H - 19 H S/D : 11 H - 17 H

BUREAU DES VENTES 300, AV. DES SOMMETS, BUREAU 118, L'ÎLE-DES-SŒURS | (514) 762-3450

HABITATION

Solariums

Heureux qui vit avec la lumière extérieure à l'année

Et pour mobilier, un spa... ou des meubles en teck

À la mi-mars, alors qu'à peu près tout le monde a le teint verdâtre et le moral sous zéro à cause du manque d'exposition à la lumière du soleil, qui n'a pas déjà rêvé, en passant près d'une maison dotée d'un beau grand solarium, d'investir à son tour dans cette manière bien originale d'agrandir sa maison? De plus en plus, des gens osent faire le saut vers cette forme extrême de luminothérapie.

MARTINE LETARTE

«Chaque année, la demande est plus élevée pour les solariums. Les gens sont maintenant très sensibles aux bienfaits de la lumière sur leur humeur. Pour bien des gens, le solarium est la dernière étape qu'ils font en matière de rénovation dans leur maison. Ils ont déjà la piscine et le spa, alors pour augmenter encore d'un cran leur qualité de vie, ils choisissent le solarium. Au Québec, actuellement, bien des gens âgés de 40 à 75 ans sont rendus là», indique d'emblée Simon Coiteux, vice-président marketing de Solarium Servitech.

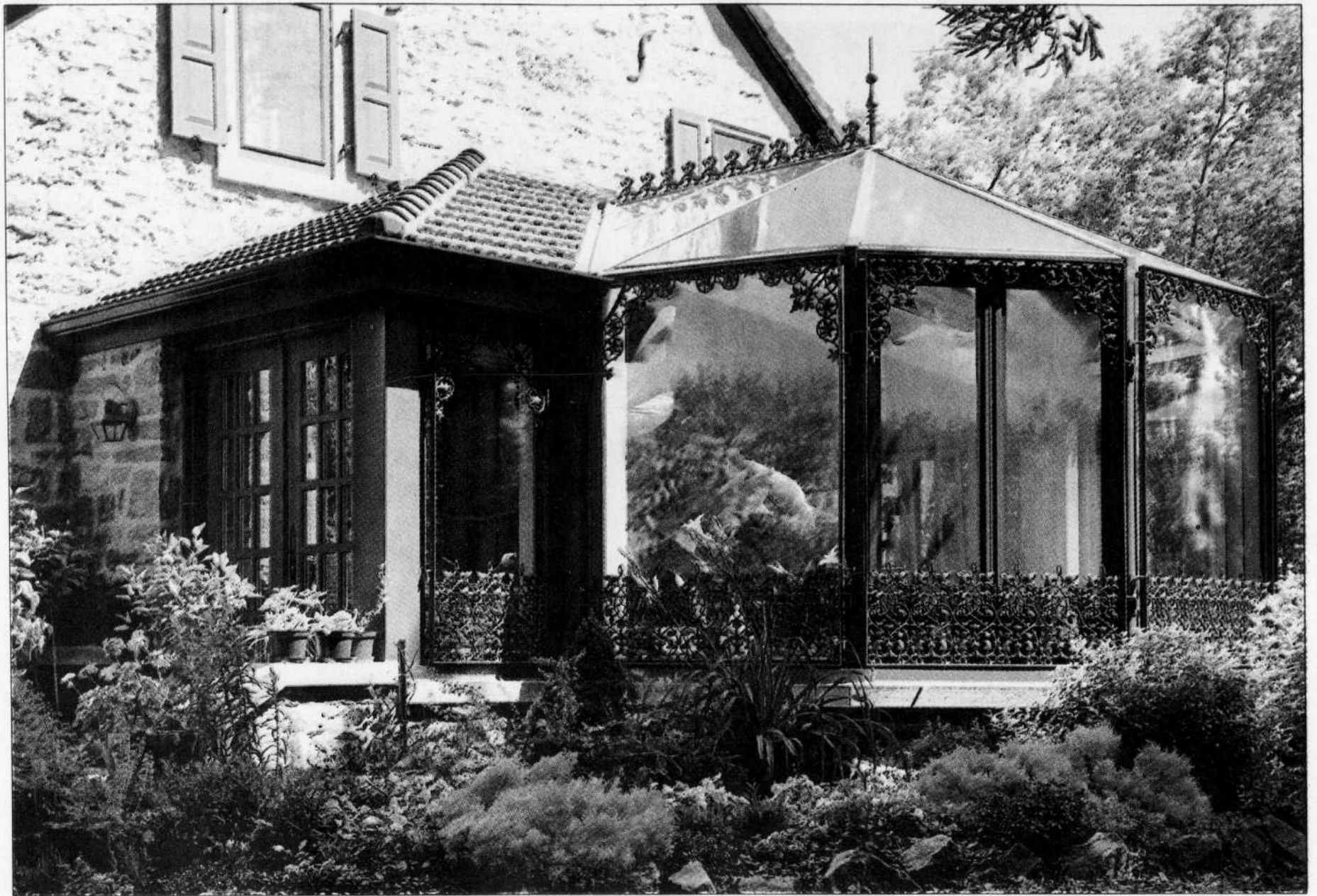
«Les gens veulent vraiment agrandir leur maison d'une façon différente, en se donnant une belle vue sur l'extérieur. De plus, un solarium leur donne l'impression de vivre dehors à longueur d'année», remarque Roger Lavoie, président de Zytco Solariums.

Trois ou quatre-saisons

Aujourd'hui, l'industrie du solarium est bien développée et il y en a pour tous les goûts et tous les budgets. D'abord, il faut savoir qu'il existe des solariums trois-saisons et des quatre-saisons.

«On peut utiliser les solariums trois-saisons huit ou neuf mois par année, en fonction de l'orientation du soleil et de notre chauffage d'appoint. Pour construire un solarium trois-saisons, nous utilisons un verre simple de cinq ou six millimètres», explique M. Coiteux.

Pour les solariums quatre-saisons, c'est plutôt du verre thermos qui est utilisé, à deux ou trois épaisseurs. «La structure d'un solarium quatre-saisons est scellée, les planchers sont isolés et on recommande souvent d'installer des tuiles chauffantes. Ce type de solarium est vraiment un agrandissement de la maison et son chauffage est le même que celui du reste de la propriété», ajoute M. Coiteux.



SOURCE ZYTCO SOLARIUMS

Un solarium de style victorien. «Depuis quelques années, les gens ne veulent plus de boîtes carrées classiques. Ils veulent de l'architecture, des vitraux, de la couleur, du bois travaillé, etc.», affirme Roger Lavoie de Zytco Solariums.

Il semble que, dans le monde du solarium sur mesure, les gens ont de plus en plus des idées de grandeur. «Depuis quelques années, les gens ne veulent plus de boîtes carrées classiques. Ils veulent de l'architecture, des vitraux, de la couleur, du bois travaillé, etc. D'ailleurs, le cèdre est de plus en plus demandé chaque année. C'est un matériau riche et chaleureux», affirme M. Lavoie de Zytco Solariums.

Evidemment, toutes ces options, tout comme le besoin de faire une fondation si c'est exigé par la municipalité, font monter significativement la facture globale du solarium. Toutefois, si on reste dans un produit haut de gamme, mais sans extravagances, un solarium trois-saisons sur mesure de

dimension modeste (10 pieds par 10 pieds) coûte aux alentours de 10 000 \$, selon M. Coiteux de Solarium Servitech. Pour le même espace, mais quatre-saisons, il faut plutôt allonger 20 000 \$ ou 25 000 \$. «Les gens veulent investir dans leur propriété et non la dégrader en se créant des problèmes éventuels avec des produits de mauvaise qualité. Les gens ne lésinent pas sur la qualité, surtout en ce qui a trait au verre. C'est très important, car il faut savoir qu'un solarium, c'est fait à 85 % de verre», indique-t-il.

Les installations et le verre sont garantis pendant une certaine période de temps par les entreprises, mais la durée de vie d'un solarium est somme toute assez longue. «Ca peut durer 25 ans sans avoir

besoin d'y faire des travaux majeurs», ajoute M. Coiteux.

Pas seulement du sur-mesure

Pour ceux qui ne seraient pas prêts à investir d'aussi importantes sommes d'argent pour un solarium, il y a un moyen d'économiser beaucoup en optant pour les modèles standards. «C'est certain que, parce que ces solariums sont offerts en seulement trois modèles, chacun de quelques grandeurs différentes, leur prix est beaucoup plus abordable. Ces solariums sont aussi fabriqués en version régulière trois-saisons ou en version quatre-saisons, mieux isolée», indique M. Lavoie, qui a créé dans son entreprise la division Panovision pour ce type de produits.

Pour sa part, Solarium Servitech a pensé offrir des produits standards spécialement conçus pour abriter un spa, alors la division Spalarium a été créée. «Ces solariums trois-saisons ont une ventilation haut de gamme et toutes les fenêtres sont amovibles, alors on peut se retrouver l'été pratiquement à l'extérieur, seulement protégé par les moustiquaires. C'est un produit parfait pour les gens qui trouvent que les solariums n'ont généralement pas assez d'ouvertures. Et on n'est pas obligés d'avoir un spa pour choisir ce type de solarium, disponible en plusieurs grandeurs différentes», précise M. Coiteux.

Tendances en mobilier

En ce qui a trait à l'ameublement d'un solarium, il est aussi possible d'en avoir pour tous les goûts et tous les budgets. Evidemment, si les tables et chaises de patio disponibles dans les magasins à grande surface sont satisfaisantes pour bien des gens, d'autres n'hésitent pas à dépenser dans des boutiques haut de gamme spécialisées en meubles de jardin.

Une tendance remarquée à la boutique Jardin de ville, à Montréal, est celle des structures de

tables et de chaises en acier inoxydable. «C'est de plus en plus populaire, surtout depuis qu'on a découvert un procédé de fabrication qui fait en sorte que l'acier inoxydable se tache moins qu'avant», indique Danielle Richard, conseillère aux ventes.

Autre matière incontournable depuis toujours dans le domaine du mobilier pour solarium: l'osier. «Là aussi, les produits évoluent beaucoup, notamment dans les couleurs proposées. Il y a maintenant beaucoup de noir et de brun chocolat. Et contrairement à la croyance populaire, ces meubles ne sont pas toujours de style champêtre. Il y a maintenant beaucoup de lignes carrées, épurées», poursuit Mme Richard.

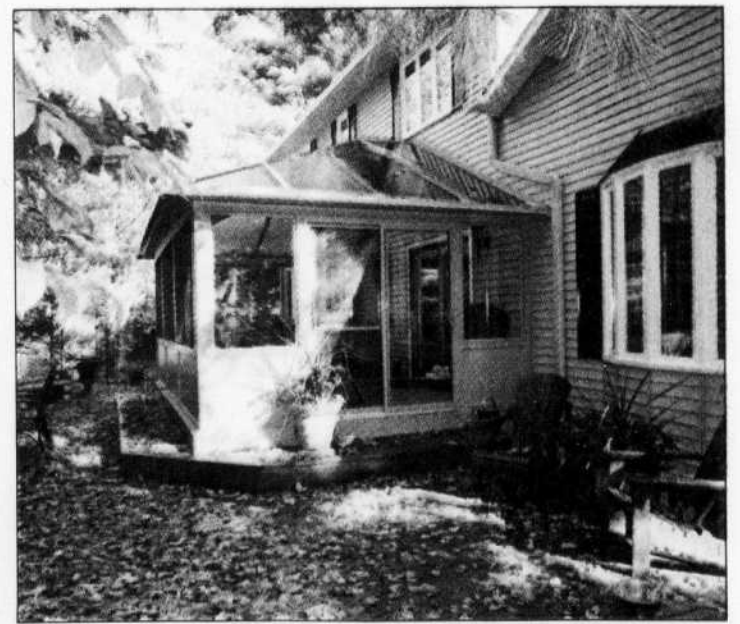
Les nouvelles technologies font en sorte que les produits de grande qualité en osier synthétique sont très résistants aux taches et à l'exposition du soleil. «L'osier que nous avons en magasin ne demande aucun entretien. Le bois de teck, par contre, en demande un peu, mais c'est quand même très populaire», ajoute Mme Richard, qui vend beaucoup de meubles pour les solariums chez Jardin de ville.

Collaboratrice du Devoir



SOURCE SOLARIUM SERVITECH

Un spa dans votre solarium? Pourquoi pas! Du sur-mesure par Solarium Servitech.



SOURCE SOLARIUM SERVITECH

Pour ceux qui ne seraient pas prêts à investir d'aussi importantes sommes d'argent pour un solarium, il y a un moyen d'économiser beaucoup en optant pour les modèles standards.

23 ESPACES DE VIE
VENTES ET INFOS
PIERRE VIENS
514.281.6969
969 ST-TIMOTHÉE
MONTREAL (COIN VIGIER)
WWW.OXXFORD.INFO

LE OXXFORD

COLLECTION SIGNÉE PHILIPPE DUBUC



HABITATION

L'Imperia

Une autre invitation à s'établir au cœur de la Petite-Italie

Des espaces ouverts aux hauts plafonds pour cet ancien immeuble industriel découpé en 27 condominiums

L'intérêt du quartier dans lequel est situé un condo est un critère de sélection important pour bien des acheteurs montréalais. En plein cœur de la charmante Petite-Italie, le projet de lofts L'Imperia a beaucoup à offrir à ceux qui apprécient la vie de quartier et la frénésie urbaine. Coup d'œil sur le projet déjà presque complété.

MARTINE LETARTE

À quelques minutes de marche du marché Jean-Talon et de ses multiples étalages de fruits et légumes tous plus appétissants les uns que les autres, l'Imperia est aussi tout juste à côté du boulevard Saint-Laurent et de ses nombreux établissements italiens célèbres, dont le Café Italia.

Pour trouver un bon expresso, des pâtes fraîches et de la mozzarella, les habitants des lofts du 6820, rue Saint-Urbain, n'auront pas à marcher longtemps! Ainsi, ceux qui préfèrent le plus possible effectuer leurs déplacements sans leur voiture seront comblés, d'autant plus que l'Imperia est situé tout près de la station de métro De Castelnau.

Des couples et beaucoup de personnes seules

Les unités de l'Imperia sont toutes à aires ouvertes et leur superficie varie de 500 à 1100 pieds carrés. «C'est certain qu'un loft, ce n'est pas l'idéal pour une famille. Jusqu'à maintenant, nous avons vendu à des jeunes couples de professionnels, mais aussi à beaucoup de personnes seules. Plusieurs jeunes Montréalais deviennent propriétaires pour la première fois avec leur loft à l'Imperia, alors que d'autres acheteurs habitent à l'extérieur de la ville et se cherchaient seulement un pied-à-terre à Montréal», indique Anne-Marie Paquin, la présidente de Construction Concept Imperia.

Le style d'appartement à aire ouverte est tout à fait approprié pour cet immeuble industriel reconstruit en projet d'habitation. «Nous avons gardé les plafonds de 11 pieds d'origine en bois, ainsi que les murs de brique. Il y a donc vraiment un esprit authentique à ces lofts», ajoute-t-elle. De plus, l'éclairage naturel sera favorisé grâce aux fenêtres d'une hauteur de six pieds.

Quelques chanceux ont une terrasse

À l'Imperia, ceux qui aiment bien mettre le nez dehors en se levant avant de décider quels vêtements enfiler, ou encore ceux qui adorent prendre leur café sur leur terrasse pendant les belles journées ensoleillées, doivent se jeter sur les unités du dernier étage qui ont une mezzanine. «Ces unités ont une terrasse privée sur le toit, mais les autres lofts n'en ont pas. Ils n'ont pas de balcon non plus», affirme Anne-Marie Paquin.

Pour les gens éprouvant de la difficulté à se déplacer, et aussi pour ceux qui sont souvent un peu paresseux malgré les bienfaits connus de l'exercice, l'immeuble de trois étages est doté d'un ascenseur.

De plus, chaque loft comprend un réfrigérateur, une cuisinière, un lave-vaisselle ainsi qu'un four micro-ondes avec hotte intégrée. Un espace est aussi prévu pour une laveuse et une sècheuse et, évidemment, l'air climatisé tempère toutes les unités de l'immeuble. Les planchers des lofts sont en bois franc et en céramique.

Les unités se vendent entre 125 000 \$ et 295 000 \$ en plus des taxes, et il est possible d'obtenir une place de stationnement intérieure en option. Le projet Imperia est presque complètement terminé. «Il reste seulement de la finition à faire», se réjouit Mme Paquin. La livraison est prévue pour le printemps.

Collaboratrice du Devoir



NICK CUBBIN REUTERS
Pourquoi pas un cappuccino dans un café de la rue Saint-Laurent?

FICHE TECHNIQUE

- Nombre d'unités: 27 à aires ouvertes
- Superficie des unités: de 500 à 1100 pi²
- Stationnement intérieur en option
- Les unités du dernier étage ont une terrasse privée sur le toit
- Planchers de bois et de céramique
- Plafonds de 11 pieds
- Réfrigérateur, cuisinière, micro-ondes et lave-vaisselle inclus
- Air climatisé
- Prix: de 125 000 \$ à 295 000 \$ + taxes
- Livraison: printemps 2008
- information@conceptimperiamontreal.com ou 514 293-9088



PEDRO RUIZ LE DEVOIR

L'Imperia sera situé à quelques minutes du marché Jean-Talon et de ses étals de fruits et légumes, dans la Petite-Italie.



PORTES OUVERTES LE 16 MARS

RÉSIDENCES AVEC LOGEMENTS DISPONIBLES DÈS MAINTENANT

- **Résidence Lionel-Bourdon**
12100, boul. Rodolphe-Forget (R.D.P.) 514 648-9505
- **Résidence Des Sources**
4200, boul. des Sources (Dollard-des-Ormeaux) 514 683-2323
- **Résidence Jean-Placide-Desrosiers**
55, avenue Ouellette (Lachine) 514 363-5353

OUVERTURE BIENTÔT AVEC BAIL POSSIBLE DÈS MAINTENANT

- **Résidence Le Mile-End**
225, rue Maguire (Plateau-Mont-Royal) 514 278-2870
- **Résidence Côte-Saint-Paul**
5400, chemin de la Côte-Saint-Paul (Sud-Ouest) 514 933-2940

RÉSIDENCES AFFICHANT DÉJÀ COMPLET

- **Résidence Piero-Corti**
3131, rue Sherbrooke Est (Rosemont—La Petite Patrie)
- **Résidence Saint-Eugène**
3500, rue Beaubien Est (Rosemont—La Petite Patrie)
- **Résidence Rosalie-Cadron**
12260, boul. Laurentien (Ahuntsic—Cartierville)
- **Résidence Maywood**
33, avenue Maywood (Pointe-Claire)

SÉCURITÉ • CONFORT • ACCESSIBILITÉ

Pour être bien à l'intérieur

Précurseur dans le domaine du logement abordable destiné aux aînés, l'Office municipal d'habitation de Montréal présente son réseau de résidences avec services sous un nouveau jour! Profitez de nos portes ouvertes du 16 mars prochain pour saisir tout ce que représente vivre « ENHARMONIE » dans neuf de nos résidences!

Un récent sondage CROP le confirme, 90% des résidents sont satisfaits de la qualité du service, de la sécurité et de l'entretien des lieux!

Une équipe dédiée, des services adaptés, une occasion d'être fixé et de vous fixer... pour être bien à l'intérieur.



LES RÉSIDENCES
ENHARMONIE
Une réalisation de l'Office municipal d'habitation de Montréal

omhm.qc.ca
514 872-6442

HABITATION

Espace divin

Retour dans l'espace « anglican » de Verdun

« Une vie de quartier à proximité du centre-ville »

«Créer un espace de vie contemporain dans une enveloppe architecturale néogothique», voilà le défi que le promoteur Collin Niemi a lancé à l'architecte Luc Gélinas lorsqu'il lui a demandé de convertir l'église St. John the Divine, dressée en plein cœur du quartier Verdun à Montréal, en 18 unités de condos.

DAPHNÉ CAMERON

«Pas question de recréer du vieux avec du neuf, lance d'emblée Luc Gélinas. Nous avons choisi des configurations et des matériaux modernes précisément pour faire ressortir la beauté des éléments anciens. Le but, c'est d'avoir l'impression qu'on est à l'intérieur d'une ancienne église, sans toutefois sentir qu'on est revenu au début des années 30.»

Construite en 1929 et agrandie en 1937, St. John the Divine est l'œuvre des Canadiens George Allen Ross et Henry Macdonald. Ces deux célèbres architectes ont notamment réalisé les plans du Château Laurier, du Dominion Square, des appartements le Château et de l'édifice Holt Renfrew. La construction du lieu de culte de la rue Moffat témoigne de la présence importante de protestants et d'anglicans à Verdun au début du XX^e siècle, ainsi que du courant néogothique en vogue à cette époque dans la métropole.

«Le caractère anglican donne une âme particulière au bâtiment», explique le promoteur Collin Niemi. L'homme d'affaires anglophone, qui se spécialise dans la restauration et la conversion d'immeubles patrimoniaux, dit avoir été rapidement séduit par le cachet et l'emplacement du lieu de culte. Avec leur projet baptisé Espace divin, Collin Niemi et son associé François Laurin souhaitent ressusciter le temple qui a dû fermer ses portes en 2006.

«Ce qui fait le charme de Montréal, ce sont tous ses bâtiments historiques, croit-il. Le défi à l'heure actuelle, c'est de savoir comment on va sauver le patrimoine religieux. C'est une tâche énorme, mais passionnante.»

De la confesse à la chambre à coucher

Espace divin offre 13 plans d'unités d'une superficie allant de 800 à 1400 pi². Certains logements seront des aires ouvertes de type loft. D'autres seront construits sur deux étages tandis que les unités restantes offriront une configuration plus traditionnelle. Entre une et trois chambres à coucher seront incluses dans chaque condo. Le prix à débours pour de telles habitations? Entre 189 000 \$ et 360 000 \$.

«On vient tout juste d'ouvrir notre bureau de vente, et déjà, six unités ont été réservées. La réaction est très bonne parce que les gens veulent vivre dans des édifices qui ont une valeur patrimoniale», note Collin Niemi.

Les appartements du haut auront des plafonds inclinés qui, au point le plus haut, dépasseront les 23 pieds. Les plans révèlent également une multitude de fenêtres et de puits de lumière. À l'avant de l'immeuble, une immense baie vitrée illuminera les halls du deuxième et du troisième étage. «Elle servira d'élément rassembleur et de repère spatial», dit Luc Gélinas.

L'aménagement paysager fut également une préoccupation importante. «L'espace gazonné autour de l'église est l'aire verte la plus importante du quartier, donc on ne voulait pas flanquer un stationnement en béton tout autour de l'église», souligne Collin Niemi. C'est pour cette raison qu'un stationnement souterrain sera construit. Des places extérieures seront disponibles.

Les concepteurs ont également voulu recréer un jardin à l'anglaise avec cours privées et balcons de

12 pieds. De grandes terrasses avec vue panoramique seront disponibles dans certains logements du 3^e étage.

L'extérieur sera peu modifié. «C'est bien construit et bien conservé, note Luc Gélinas. On va préserver la façade au maximum pour donner l'impression que l'église a seulement été restaurée.» Le revêtement extérieur sera en brique rouge foncée, et le toit, en bardeau d'asphalte noir. Le temple, construit sur un plan asymétrique, gardera son caractère sobre.

Un secteur en pleine émergence

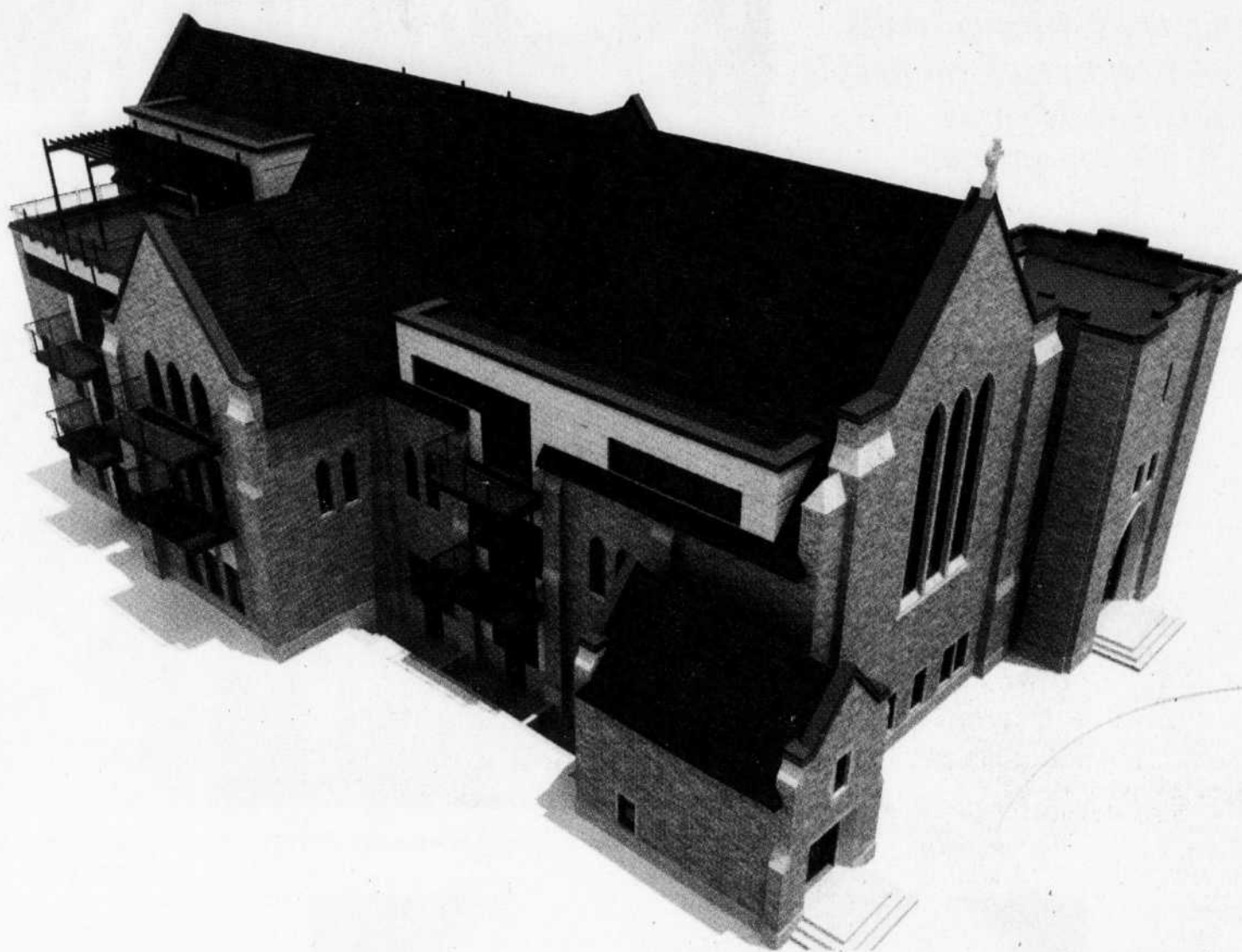
À dix minutes du centre-ville, le quartier Verdun vit une période de revitalisation. Collin Niemi espère capitaliser sur la renaissance du quartier et la qualité des services offerts dans l'arrondissement. «Il y a quatre stations de métro, de très bons restaurants et le marché Atwater est à deux pas», dit-il. Ajoutons que le quartier possède un réseau de pistes cyclables de 25 kilomètres ainsi que six kilomètres de berges du fleuve aménagées en parc.

Avec Espace divin, les promoteurs veulent attirer une clientèle qui n'aurait pas nécessairement pensé s'établir dans Verdun. «La plupart des églises en vente en ce moment à Montréal ne sont pas dans des endroits résidentiels, explique le promoteur. Ce qu'on offre, c'est une vie de quartier à proximité du centre-ville. Le secteur n'est plus ce qu'il était. L'église est un véhicule pour attirer une nouvelle clientèle vers ce coin de la ville», conclut-il.

Collaboratrice du Devoir

FICHE TECHNIQUE

- Nombre d'unités: 18
- Prix: de 189 000 \$ à 360 000 \$
- Superficie: de 800 à 1400 pi²
- Hauteur des plafonds: de 9 à 23 pi
- Planchers: lattes de bois franc et céramique (cuisine et sdb)
- Stationnement souterrain et extérieur
- Date de livraison: février 2009
- Informations: Alexandra-Ève Guéry, ☎ 514 703-5775



SOURCE LUC GÉLINAS ARCHITECTE

Avec leur projet baptisé Espace divin, Collin Niemi et son associé François Laurin souhaitent ressusciter le temple anglican St. John the Divine, qui a dû fermer ses portes en 2006.



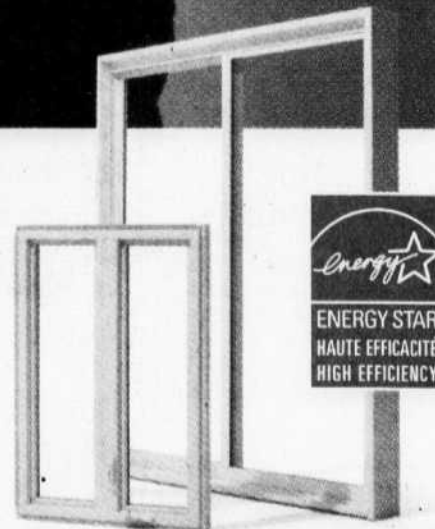
QU'ELLES DONNENT SUR LA COUR OU SUR LA RUE, LES FENÊTRES HOMOLOGUÉES ENERGY STAR OFFRENT UN RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE SUPÉRIEUR.

Une maison dont toutes les fenêtres sont homologuées ENERGY STAR® permet d'économiser jusqu'à 10% sur les coûts de chauffage. Et qui dit meilleur rendement énergétique dit confort accru. Pour un rendement optimal, vérifiez quels produits sont recommandés par Ressources naturelles Canada pour la zone climatique dans laquelle vous résidez.

www.hydroquebec.com/residentiel



Hydro Québec



Agence de l'efficacité énergétique Québec

Vous économisez. L'environnement y gagne aussi.

ESPACE DIVIN

ÉGLISE CONVERTIE EN 18 COPROPRIÉTÉS, ÂME INCLUSE

PRÉVENTE

à partir de 189 000 \$ TX INCL

OCCUPATION 2008-2009

1100 chambres

1 lieu 2 niveaux ou avec mezzanine

1000 pi² à 1400 pi²

Plancher bois, 8 à 23 pi

Cours privées, balcon de 12 pi et plus ou balcon et terrasse privée

• À proximité : centre-ville, marché Atwater, Fleuve

514-703-5775 • 514-894-4774

Alexandra-Ève Guéry Jean-Pierre Roumevoux

Refrax Performance Courrier Immobilier agréé

www.espacedivin.ca

3646565

Bar. 960, rue Moffat, Verdun

lun., mar. et jeu. : de 17 h à 19 h

san. et dim. : de 13 h à 17 h

Jolicoeur

*Ce concours est en vigueur du 1^{er} octobre 2007 au 20 avril 2008 inclusivement. Il s'adresse à toute personne physique âgée de 18 ans ou plus au moment de son inscription au concours et résidant au Québec ainsi qu'à tout syndicat de copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété indivise qui optent pour des fenêtres ou des portes-fenêtres homologuées ENERGY STAR® dans le cadre de la rénovation ou de la construction d'un bâtiment résidentiel au Québec. D'autres conditions et modalités de participation s'appliquent. Aucun achat requis. Les participants doivent remplir un bulletin de participation et l'envoyer à l'adresse précisée dans le règlement du concours. Ceux dont le bulletin sera sélectionné devront répondre à une question d'habileté mathématique. Le tirage aura lieu le 20 mai 2008. Les prix peuvent différer de l'illustration. Chacun des prix à une valeur approximative au détail de 2300\$. Le prix est non monnayable et non échangeable. Pour plus d'information, consultez le règlement du concours au www.hydroquebec.com/residentiel ou composez le 1 800 ÉNERGIE pour en commander un exemplaire papier.